

Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

# Moderne Villa mit Bio-Pool und Weitblick

Objektnummer: 24005024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 4.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 384,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005024	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 384,2 m <sup>2</sup>	Provision	keine Mieterprovision
Bezugsfrei ab	15.07.2024	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	2011	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	63.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.09.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive und moderne Villa wurde 2011 erbaut und befindet sich im beliebten Ortsteil Trautheim. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und Abstellmöglichkeiten. Durch eine Glasschiebetür erreichen Sie den großzügigen, hellen Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und offener, moderner Küche mit Mittelblock und hochwertigen Einbaugeräten. Durch die zahlreichen, bodentiefen Fensterfronten erhält dieser Bereich einen transparenten Charakter und dank des massiven Eichendielenbodens und des Kaminofens auch eine gemütliche Komponente. Die große Holzterrasse mit dem wunderbaren Bio-Außenpool sind vom Wohnzimmer aus begehbar und lässt Sie die heißen Sommertage bestens genießen. Der direkt angrenzende Garten mit unverbaubarem Blick ins Naturschutzgebiet ist ein weiteres Highlight dieser besonderen Immobilie. Ein ansprechendes Gästezimmer sowie ein modernes Duschbad sind ebenfalls auf dieser Etage angeordnet. Über eine Holz-Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit dem geräumigen Flur mit Galeriebereich. Der Luftraum bietet Ihnen ein luftig leichtes Raumerlebnis und einen Blick ins Esszimmer. Weiter geht es in die zwei geräumigen Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit eigener Dachterrasse und einem Bad en Suite mit Wanne und Dusche sowie den Ankleidebereich mit viel Stauraum. Von der Massagebadewanne aus haben Sie einen schönen Feldblick. Ein weiteres Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum vervollständigen das durchdachte Raumkonzept auf dieser Etage. Das Staffelgeschoss mit einem Studio können Sie nach Ihren Bedürfnissen nutzen, von dort haben Sie einen wunderbaren Ausblick. Im Untergeschoss befinden sich neben ausreichend Abstellmöglichkeiten ein großzügiger Wellnessbereich mit Fitnessbereich und Sauna sowie ein klimatisierter Weinkeller und ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung. Zwei Garagenstellplätze mit direktem Zugang ins Haus vollenden dieses außergewöhnliche Angebot.

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Ausstattung und Details

- \* Großzügiger, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich im EG
- \* Zahlreiche bodentiefe Fensterfronten
- \* Kaminofen
- \* Teilweise hohe Decken
- \* Fußbodenheizung
- \* Alarmanlage
- \* Belüftungsanlage
- \* Praktische Einbauschränke
- \* Moderne Einbauküche von Bulthaup mit Gaggenau-Elektrogeräten und BORA Kochfeld und Mittelblock  
(Tepanyaki Grillfläche / Dampfgarer / Side by Side Kühlschrank)
- \* Große Holzterrasse mit Bio Außenpool
- \* Eingewachsener, schöner Garten
- \* Wunderbarer Fernblick ins Grüne
  
- \* Wellnessbereich im UG mit KLAFS Sauna
- \* Weinkeller etc.

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Alles zum Standort

In der Gemeinde Mühlthal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlthal bietet: hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen, gute Infrastruktur sowie reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten. Burgruine Frankenstein, Hofgut Dippelshof, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad bieten Ihnen viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Man wohnt in Mühlthal naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Bahnhof Mühlthal gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/ Hbf. (ca. 30 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 15 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar. Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Institutionen wie Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs, Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab. Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet - in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht.

Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 63.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)